



Stjórnsýslukæra nr_ UUA2511050 - Barðastaðir 61 - bílskúr án byggingarleyfis

Mótttekið	19.11.2025 12:26:13
Búið til dags.	19.11.2025 12:58:40
Tilheyrir	 USK25110293 - Stjórnsýslukæra nr. UUA2511050 - Barðastaðir 61 - bílskúr án byggingarleyfis
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-24440

Beiðnin var stofnuð 19.11.2025
12:09

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. UUA2511050.

Eva - Í dag 12:25

áframsent

Upphafleg beiðni:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 19. nóvember 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem „Kærandi krefst þess að skorið verði úr um hvort smáhýsi það sem staðsett er á lóð kæranda að Barðastöðum 61, 112 Reykjavík, sé háð byggingarleyfi.“

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en

hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með
kveðju,
f.h.
nefndarin
nar **Ólöf**
Harðardóttir,
skrifstof

umaður [https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C3195a7eefeb24d57fab208de276452bc%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638991509128748246%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIlIAoiJXaW4zMilslkF0ljoiTWFpbCIslldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=M1tANPcEz9D%2BNPYsoil0di9VDlcogzxaJVdpSzOQRPA%3D&reserved=0\]](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C3195a7eefeb24d57fab208de276452bc%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638991509128748246%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIlIAoiJXaW4zMilslkF0ljoiTWFpbCIslldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=M1tANPcEz9D%2BNPYsoil0di9VDlcogzxaJVdpSzOQRPA%3D&reserved=0)
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartún 21, 105 Reykjavík, Ísland

Sími / Tel:
(+354)
5758710

www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer]



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 12:09

[1 - bréf frá Rvk. 17092025.PDF](#)  (310 kB)

[2 - svarbréf kæranda 18092025.pdf](#)  (444 kB)

[3 - bréf frá Rvk. 30092025.pdf](#)  (574 kB)

[4 - svarbréf kæranda 01102025.pdf](#)  (234 kB)

[5 - bréf frá Rvk. 20102025.pdf](#)  (573 kB)

[6 - svarbréf kæranda 03112025.pdf](#)  (240 kB)

[7 - tölvupóstsamskipti v. borgarlands.pdf](#)  (674 kB)

[8 - Frekari tölvupóstsamskipti kæranda og Rvk. borgar.pdf](#)  (297 kB)

[Kæra dags. 19112025.pdf](#)  (530 kB)

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

This email was sent by the [Email This Issue](#) Cloud addon

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. nóvember 2025

KÆRA

Varðar: Ákvörðun umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar um að smáhýsi á lóð Hjartar Stefánssonar, að Barðastöðum 61, 112 Reykjavík, sé háð byggingarleyfi.

Kærandi: Hjörtur Stefánsson, kt. 080664-2579, Barðastöðum 61, 112 Reykjavík

Varnaraðili: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
(Tjarnargata 11, 101 Reykjavík)

I. Umboð og fyrirvar

Kærandi hefur falið Landslögum að gæta hagsmuna sinna vegna ákvörðunar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar um að smáhýsi á lóð hans sé háð byggingarleyfi.

Kærandi heimilar fyrir sitt leyti að tilkynningar vegna meðferðar nefndarinnar verði sendar á netföngin asgeir@landslog.is eða johannes.sveinsson@landslog.is.

II. Kröfur

Kærandi krefst þess að skorið verði úr um hvort smáhýsi það sem staðsett er á lóð kæranda að Barðastöðum 61, 112 Reykjavík, sé háð byggingarleyfi.

Kæra þessi er lögð fram á grundvelli 4. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

III. Málsatvik

Kærandi býr að Barðastöðum 61 í Reykjavík. Húsið sjálft er einbýlishús og samtals 217,9 m² að stærð. Árið 2018 byggði kærandi lítinn skúr (í bréfaskriftum einnig

kallaður smáhýsi eða mannvirki, en hér eftir „skúr“) á suðvesturhorni fasteignarinnar og hefur hann staðið þar síðan þá, án nokkurra athugasemda frá Reykjavíkurborg, nágrönnum eða öðrum. Skúrin er einungis ætlaður til geymslu og þannig að engu leyti til gistingar eða búsetu.

Þann 17. september sl. barst kæranda bréf frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (hér eftir „Reykjavíkurborg“), þar sem honum var tilkynnt um að byggingarfulltrúi væri með til skoðunar ábendingu sem hefði borist vegna „bílskúrs“ sem hafði verið byggður á lóð hans. Í bréfinu var bent á að framkvæmdin hefði verið byggingarleyfissskyld, sbr. gr. 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 (hér eftir „byggingarreglugerð“) en einnig voru gerðar athugasemdir við að skúrin væri að hluta til á borgarlandi. Ekki er þó lengur uppi ágreiningur um hið síðarnefnda og verður því ekki fjallað meira um það hér. Var kæranda veittur 14 daga frestur til að koma sínum sjónarmiðum á framfæri en að öðrum kosti yrði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón lögum um mannvirki nr. 160/2010 og gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallar um þvingunarúrræði og viðbrögð við brotum á reglugerðinni.

Kærandi sendi Reykjavíkurborg athugasemdir um framangreint bréf daginn eftir, þann 18. september, þar sem hann vakti athygli á gr. 2.3.5 í byggingarreglugerðinni, sem snýr að minniháttar mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild- og leyfi. Sagðist hann hafa verið í góðri um að skúrin félli þar undir og baðst afsökunar á misskilningnum, ef svo væri ekki. Óskaði kærandi samt sem áður eftir því að skúrin yrði samþykktur í því horfi sem hann væri í, og að byggingarfulltrúi myndi ekki aðhafast frekar í málinu.

Þann 30. september bárust svo svör Reykjavíkurborgar við bréfi kæranda. Þar var hann upplýstur um að starfsmenn Reykjavíkurborgar hefðu mælt stærð og staðsetningu mannvirkisins og hafi það reynst vera 18 fermetrar að stærð (brúttófermetrar) og um 6 cm út fyrir lóðarmörk. Enn og aftur var vísað til gr. 2.3.1. í byggingarreglugerð og staðhæft að umrædd framkvæmd hefði verið byggingarleyfissskyld. Þá ætti undanþága f. liðar gr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðarinnar, er fjallar um byggingu smáhýsa á lóð, ekki við þar sem hún ætti einungis við um mannvirki sem væru að hámarki 15 fermetrar og mesta hæð þaks 2,5 m, mælt frá yfirborði jarðvegs. Vegna þessa voru boðaðar frekari aðgerðir og kæranda á ný veittur 14 daga frestur til að koma að athugasemdum sínum.

Kærandi skilaði inn andmælum sínum þann 1. október sl. þar sem hann vísaði á ný til gr. 2.3.5 og benti á að það væri hvergi skilgreint í reglugerðinni hvort miða ætti við brúttó- eða nettóflatarmál mannvirkis, og að það væri ekki í samræmi við stjórnsýslulög ef hann yrði látinn bera hallan af þeim óskýrleika. Að öðru leyti ítrekaði hann efni fyrra bréfs og óskaði eftir því að mannvirkið yrði samþykkt.

Þann 20. október sl. barst svo hin kærða ákvörðun. Þar kom fram að smáhýsið félli ekki undir gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð og var sérstaklega vísað í leiðbeiningar um ákvæðið, frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, þar sem skýrlega kemur fram að miða skuli við brúttófermetrafjölda. Með hliðsjón af því var kæranda veittur 60 daga frestur til þess að sækja um byggingarleyfi fyrir mannvirkið, en að öðrum kosti yrði að breyta mannvirkinu þannig að það uppfyllti öll skilyrði f. liðar gr. 2.3.5 byggingarreglugerðarinnar. Yrði þessum tilmælum ekki sinnt myndi byggingarfulltrúi taka ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga um mannvirki og áðurnefndri gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð, sem gæti falið í sér beitingu dagsekta eða að ráðist verði í úrbætur á kostnað eiganda. Samkvæmt bréfinu er ákvörðunin kæránleg innan 30 daga og er kærandi því innan tilgreinds tímafrests.

Eftir framangreinda ákvörðun stóðu aðilar í frekari bréfaskriftum, og þá m.a. um leiðbeiningar um gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð, en samhengisins vegna er ónauðsynlegt að rekja erindi þeirra bréfa nánar hér. Vísast til fylgiskjala hvað það varðar.

Kærandi telur framangreinda ákvörðun Reykjavíkurborgar ólögsmæta enda er hún í andstöðu meðalhöfsreglu stjórnisýsluréttar og regluna um réttmætar væntingar. Þá verður að telja að krafan sé fallin niður vegna tómlætis, sökum hve langur tími er liðinn frá því að skúrin var byggður.

Kærandi krefst þess að úrskurðarnefndin úrskurði um þann ágreining sem uppi er, sbr. 4. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sbr. og 59. gr. sömu laga.

IV. Málsástæður og lagarök

Samkvæmt 1. mgr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem sett er á grundvelli 60. gr. laga um mannvirki, er tiltekin minniháttar mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi. Í f. lið er fjallað um smáhýsi og koma skilyrðin fyrir undanþágunni fram á eftirfarandi hátt:

„Smáhýsi sem eru að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu.“

Í 2. mgr. gr. 2.3.5. kemur svo fram að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skuli gefa út leiðbeiningar um nánari framkvæmd þessarar greinar. Slíkar leiðbeiningar hafa verið settar og samkvæmt þeim mega smáhýsi vera allt að 15 m² og skal við útreikninga miða við brúttófermetrafjölda. Eins og áður segir var vísað til þessara leiðbeininga í fyrrnefndum bréfum Reykjavíkurborgar.

Ofangreind 2. mgr. gr. 2.3.5 kom inn með breytingarreglugerð nr. 1321/2021, þann 26. nóvember 2021, en fram að því var ekki fyrir að finna neina heimild til handa

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, til að gefa út leiðbeiningar um framkvæmd ákvæða byggingarreglugerðarinnar. Í kjölfarið hafa verið gefnar út tvær útgáfur af leiðbeiningum um gr. 2.3.5, fyrst þann 1. september 2022 og þær síðari frá 15. júní 2023. Eins og áður segir var skúr kæranda, að Barðastöðum 61, byggður árið 2018. Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið voru engar leiðbeiningar um framkvæmd gr. 2.3.5 í gildi á þeim tíma er skúr kæranda var byggður og þannig ekki að finna neina skýringu á því hvernig ætti að túlka umrætt ákvæði, og þá m.a. hvort miða ætti við nettó- eða brúttóflatarmál mannvirkis við útreikning á flatarmáli. Var ákvæðið þannig verulega óskýrt.

Samkvæmt svokallaðri andskýringarreglu ber að skýra umdeilanleg ákvæði þeim í óhag er samdi þau, en jafnframt felst í reglunni að sá sem hefði átt að tjá sig skýrar, s.s. með leiðbeiningum eða öðru, verður að bera hallann af því að hafa ekki gert það. Þar sem leiðbeiningarnar um framkvæmd gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð höfðu ekki verið settar á þeim tíma er kærandi byggði umræddan skúr verður að meta allan óskýrleika Reykjavíkurborg í óhag, og þannig láta kæranda njóta vafans um hvort miða hefði átt að við nettó- eða brúttófermetrafjölda við byggingu skúrsins.

Þá verður jafnframt að líta til þess að nú tilgreina framangreindar leiðbeiningar að það eigi að miða við brúttófermetrafjölda og virðist því sem að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi sjálf talið óskýrleika vera til staðar hvað þetta varðar. Hefur þeim óskýrleika nú verið eytt.

Þrátt fyrir að Reykjavíkurborg hafi ekki samið umræddar leiðbeiningar verður að líta til þess að skipulagsvaldið er í þeirra höndum. Hefði starfsfólks Reykjavíkurborg þannig með réttu átt að tjá sig, með leiðbeiningum eða öðru, um þau viðmið eða leiðbeiningar sem þau studdust við, við framkvæmd og beitingu laga og reglugerða, og verða þau að bera hallann af því að hafa ekki gert það. Almenníngur má gera þær kröfur að athafnir, ákvarðanir og annað sem ríkið og sveitarfélög framkvæmir sé byggt á skýrum og lögmætum grundvelli og á almenningur landsins ekki að líta fyrir vanrækslu í þeim efnum. Í þessu samhengi verður að líta stöðu aðila í þessu máli enda er hér um að ræða einstakling gegn stærsta sveitarfélagi landsins. Er samkvæmt framansögðu óhjákvæmilegt að meta allan óskýrleika kæranda í hag.

Vegna þessa óskýrleika má jafnframt telja að kærandi hafi verið í góðri trú um að skúrinn hans félli undir undanþágu f. liðar gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð á þeim tíma er hann var byggður, og hefur kærandi í raun verið í góðri trú um það allt frá þeim tíma þar til framangreint bréf barst frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þann 17. september sl., sjö árum eftir byggingu skúrsins.

Að lokum ber svo að vekja athygli á því að framkvæmdir kæranda voru ekki að neinu leyti í ósamræmi við deiliskipulag svæðisins, og verður því ekki séð að ákvæði skipulagsins standi í vegi fyrir því að hann fái að standa áfram, sbr. gr. 5.3.2.11 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá ber einnig að líta til þess að fjölmargir skúrar/smáhýsi hafa þegar verið reistir á næstu lóðum, s.s. að Barðastöðum 57 og 59,

og verður ekki séð að skúr kæranda sé að einhverju leyti frábrugðin þeim. Má þannig líta svo á að hann sé í fullu samræmi við skipulag hverfisins.

Þá vísar kærandi einnig til meðalhófsreglu stjórnsýsluréttarins sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga, máli sínu til stuðnings. Samkvæmt henni skal stjórnvald aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru eða vægara móti. Þá skal ekki fara strangar í sakirnar en nauðsyn ber til. Umræddur skúr kæranda var byggður árið 2018 og hefur staðið þar óáreittur í um sjö ár. Samkvæmt mælingum starfsmanna Reykjavíkurborgar er skúrinn 18 fermetrar, eða þremur fermetrum yfir tilgreint hámark skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð, eins og það er skilgreint í dag.

Með hliðsjón af því að kærandi hafi verið í góðri trú um að mannvirkið félli undir undanþágu f. liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð á þeim tíma er skúrinn var byggður, sem og af því að skúrinn hefur nú staðið í um sjö ár, verður að telja það yrði í verulegu ósamræmi við meðalhófsreglu stjórnsýsluréttarins ef kærandi yrði látinn fjarlægja eða breyta skúrnum sínum núna, og þá jafnvel að viðlögðum dagsektum. Með því væri jafnframt verið að láta kæranda, í máli gegn stærsta sveitarfélagi landsins, bera hallann af óskýru orðalagi byggingarreglugerðarinnar á þeim tíma er mannvirkið var byggt, enda var eins og áður segir engum leiðbeiningum til að dreifa um hvernig ætti að túlka óskýr ákvæði byggingarreglugerðarinnar á þeim tíma. Í því skyni verður einnig að líta til þess að skúrinn er einungis þremur fermetrum yfir leyfilegt hámark eins og það er skilgreint í dag, og „brotið“ þannig ekki alvarlegra en það, ef svo má að orði komast.

Þar sem kærandi var í góðri trú um að skúrinn félli undir f. lið gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð, og þar sem engar athugasemdir hafa verið gerðar í um sjö ár má einnig telja að kærandi hafi réttmætar væntingar til þess að skúrinn fái að standa óbreyttur um ókomna tíð. Hefur hann enda litið svo á að ef einhverjar athugasemdir væru við uppbyggingu eða staðsetningu skúrsins, væru þær að öllum líkindum þegar komnar fram. Eins og áður sagði hafa engar athugasemdir um skúrinn verið gerðar í um sjö ár og yrði það verulega íþyngjandi fyrir kæranda að þurfa nú að standa í niðurrifum eða breytingum á skúrnum, og þá jafnvel að viðlögum dagsektum ef hann aðhefst ekki. Slíkt fer skýrlega gegn framangreindum reglum stjórnsýsluréttarins um meðalhóf og réttmætar væntingar.

Að lokum byggir kærandi á því að umræddar kröfur Reykjavíkurborgar séu fallnar niður sökum tómlætis. Umræddur skúr var eins og áður segir byggður árið 2018. Síðan þá hefur Reykjavíkurborg, nágrennar eða aðrir haft tækifæri til að gera athugasemdir við skúrinn eða byggingu hans, hvort sem það er til kæranda sjálfs eða Reykjavíkurborgar. Engar athugasemdir hafa hins vegar verið gerðar hingað til.

Eins og áður segir byggði kærandi skúrin í góðri trú um að hann félli undir undanþágu gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð og hefur hann frá þeim tíma verið grandlaus um að annað. Vegna þess tíma sem hefur liðið frá uppbyggingu skúrsins má líta svo á að réttur sveitarfélagsins, til þess að krefjast byggingarleyfis eða annars, sé fallinn niður sökum tómlætis enda verður að gera þær kröfur að sveitarfélag eins og Reykjavíkurborg aðhafist innan skynsamlegra og eðlilegra tímamarka.

Í þessu samhengi má m.a. vísa til *Hrd. 680/2016* þar sem aðilar deildu um fjarlægingu fimm innkeyrsludyra sem allar höfðu verið reistar án byggingarleyfis. Þrjár þeirra höfðu verið reistar 1997 en tvær í lok árs 2004. Í málinu lá fyrir að fyrstu athugasemdir við innkeyrsludyrnar voru gerðar tæpum 10 árum eftir uppbyggingu þeirra, eða í lok árs 2006. Niðurstaða Hæstaréttar var sú að vegna tómlætis hafði stefnandi glatað rétti sínum til þess að fá dyrnar, sem settar voru upp árið 1997, fjarlægðar. Það átti hins vegar ekki við um dyrnar frá 2004 og var stefnda gert að loka fyrir þær að viðlögðum dagsektum. Þá má einnig vísa til orða Viðars Mús Matthíassonar, í greininni *Um tómlæti og réttaráhrif þess einkum í vinnurétti*, sem þó snúa að kauparétti en gefa vísbendingar um beitingu og áhrif tómlætis:

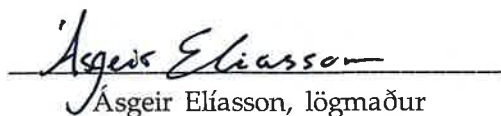
Segja má að allar lögbundnar frestreglur [...] séu reistar á því viðhorfi, að sá sem vilji breyta aðstæðum, þ.e. nýta rétt sem hann telur sig eiga, verði að gera reka að því að tilkynna gagnaðila um það. Annars verði óbreytt ástand. Loks er það mikilvægt fyrir skuldara að kröfuhafi neyti ætlaðra vanefndaúrræða sinna, eða annarra réttinda sem fyrst ef hann hyggst gera það á annað borð. Það getur orðið meira íþyngjandi fyrir skuldarann að það verður gert á síðari stigum, e.t.v. löngu eftir að kröfuhafi taldi ljóst að um vanefnd af skuldarans hálfu væri að ræða.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið, og með hliðsjón af *Hrd. 680/2016* verður að telja að Reykjavíkurborg hafi glatað rétti sínum til þess að krefjast þess að skúr kæranda verði breytt eða hann fjarlægður, sökum tómlætis.

V. Áskilnaður og gögn

Kærandi áskilur sér allan rétt til að setja fram nýjar málsástæður, rökstuðning og gögn máli sínu til stuðnings.

Virðingarfyllst,
f.h. kæranda


Ásgeir Elíasson, lögmaður

f.h. Jóhannesar Karls Sveinssonar, lögmanns

Fylgiskjöl:

1. Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 17. september 2025
2. Svarbréf kæranda, dags. 18. september 2025
3. Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 30. september 2025
4. Svarbréf kæranda, dags. 1. október 2025
5. Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 20. október 2025
6. Svarbréf kæranda, dags. 3. nóvember 2025
7. Tölvupóstsamskipti vegna borgarlands
8. Tölvupóstsamskipti aðila, útskýringar á leiðbeiningum o. fl.



Árið 2025, miðvikudaginn 10. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson settur varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. UUA2511050, beiðni um að úrskurðað verði um hvort skúr á lóð Barðastaða 61 í Reykjavík sé háður byggingarleyfi.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með erindi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. nóvember 2025, er barst nefndinni sama dag, fer Hjörtur Stefánsson, Barðastöðum 61, Reykjavík, fram á það við úrskurðarnefndina, með vísan til 4. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, að nefndin skeri úr um hvort skúr á lóð hans sé háður byggingarleyfi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 1. desember 2025.

Málavextir: Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 17. september 2025, var álitsbeiðandi upplýstur um að borgaryfirvöldum hefði borist ábending um að bílskúr hefði verið byggður án byggingarleyfis á lóð hans að Barðastöðum 61 og á borgarlandi. Var honum gert að veita skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga ellegar yrði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Gaf hann þær skýringar með bréfi, dags. 18. s.m., að hann hefði talið sér heimilt að byggja smáhýsi án byggingarleyfis skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð auk þess sem hann gerði athugasemd við þá staðhæfingu að skúrin væri á borgarlandi.

Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 30. september 2025, var álitsbeiðandi upplýstur um að mælingar borgarinnar á skúrnum hefðu leitt í ljós að hann væri 18 m² að stærð og staðsettur 6 cm út fyrir lóðarmörk. Byggingarfulltrúi hefði tekið ákvörðun á afgreiðslufundi 25. s.m. um að áformað væri að veita álitsbeiðanda 60 daga frest til að sækja um byggingarleyfi eða breyta mannvirkinu þannig að það uppfyllti skilyrði gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Andmælti hann áformunum 1. október s.á. á þeim grundvelli að hvergi væri skilgreint í reglugerðinni hvort miða ætti við brúttó- eða nettóflatarmál mannvirkis og að skýra yrði þann óskýrleika honum í hag. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 20. október 2025, var því svarað til að samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gr. 2.3.5. ætti að miða við brúttófermetrafjölda. Þá var tekin ákvörðun um áformaða kröfu um úrbætur auk þess sem bent var á að framhald málsins gæti falist í að ráðist yrði í úrbætur á kostnað hans eða beitingu dagsektarákvæða. Að lokum var upplýst um kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar.

Sjónarmið álitsbeiðanda: Af hálfu álitsbeiðanda er bent á að hinn umræddi skúr hafi verið byggður árið 2018, en leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hafi ekki verið settar fyrir en 2022. Þegar skúrin hafi verið byggður hafi engar leiðbeiningar verið um það hvort miða ætti við nettó- eða brúttóflatarmál.

Reykjavíkurborg hefði getað veitt þær leiðbeiningar og verði þau að bera hallann af því að hafa ekki gert það. Í því samhengi verði að líta til stöðu aðila þessa máls, þ.e. einstaklings gegn stærsta sveitarfélagi landsins. Óhjákvæmilegt sé að meta allan óskýrleika álitsbeiðanda í hag. Jafnframt hafi hann verið í góðri trú um að skúrinn félli undir undanþáguákvæði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð allt þar til bréf hafi borist frá Reykjavíkurborg sjö árum eftir byggingu skúrsins. Þá verði ekki séð að skipulag svæðisins standi í vegi fyrir að skúrinn fái að standa áfram, sbr. gr. 5.3.2.11. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Fjöldmörg smáhýsi hafi verið reist á næstu lóðum, s.s. að Barðastöðum 57 og 59, og verði ekki séð að skúr álitsbeiðanda sé að einhverju leyti frábrugðinn þeim.

Einnig yrði það í verulegu ósamræmi við meðalhófsreglu stjórnsýsluréttarins, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, ef álitsbeiðanda yrði gert að fjarlægja eða breyta skúrnum núna. Að lokum séu kröfur borgarinnar niður fallnar sökum tómlætis. Sjö ár séu síðan skúrinn hafi verið byggður og síðan þá hafi Reykjavíkurborg, nágrennar eða aðrir haft tækifæri til að gera athugasemdir við skúrinn eða byggingu hans, en þar sem það hafi ekki verið gert séu kröfur borgaryfirvalda niður fallnar sökum tómlætis, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 680/2016.

Sjónarmið Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgarinnar er bent á að mál þetta varði beiðni um úrskurð úrskurðarnefndarinnar um byggingarleyfisskyldu hins umþrætta skúrs á grundvelli 4. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Komi því ekki önnur álitaefni til greina en þau sem snerti byggingarleyfisskyldu mannvirkis. Þá er bent á að regla gr. 4.3.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, um að tilgreina beri stærð herbergja í nettóflatarmáli, eigi engan veginn við þegar heildarstærð mannvirkja sé mæld. Í c-lið gr. 4.3.9. sömu reglugerðar segi að í byggingarlýsingu skuli heildarstærð byggingar tilgreind í brúttóflatarmáli. Fari því ekki á milli mála að þegar stærð mannvirkja sé mæld skuli notast við brúttóstærð. Önnur niðurstaða sé eðli málsins samkvæmt ónákvæm, t.a.m. við útreikning á nýtingarhlutfalli þar sem markmiðið sé að finna hversu mikið flatarmál mannvirki tekur upp af heildarflatarmáli lóðar. Leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við gr. 2.3.5. hafi því falið í sér áréttingu á gildandi reglu.

Sjónarmið álitsbeiðanda um að hann hafi verið í góðri trú þegar hann byggði skúrinn eða haft réttmætar væntingar til lögmætis hans hafi enga þýðingu í málinu, enda snúi álitaefni að því hvort mannvirkið sé byggingarleyfisskylt. Þess utan sé álitsbeiðandi bæði eigandi verkfræðistofu og menntaður verkfræðingur og eigi því að vera vel kunnugt um framkvæmd og viðmið við stærðarmælingu mannvirkja. Að auki liggi ekki fyrir samþykki aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við skilyrði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Viðbótarathugasemdir álitsbeiðanda: Því er hafnað að mál þetta snúi eingöngu að því hvort umrætt mannvirki sé byggingarleyfisskylt og að önnur sjónarmið komi ekki til álita. Aðstæður í heild sinni hljóti að vera ráðandi við mat á því hvort um byggingarleyfisskylda framkvæmd sé að ræða. Ekki verði séð hvaða þýðingu gr. 4.3.9. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hafi um fyrirliggjandi ágreining. Að öðru leyti ítrekar álitsbeiðandi sjónarmið sem fram komu í beiðni hans til úrskurðarnefndarinnar.

Niðurstaða: Samkvæmt 4. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki skal leita niðurstöðu úrskurðarnefndar, sbr. 59. gr., leiki vafi á því hvort mannvirki sé háð byggingarleyfi eða falli undir 2. eða 3. mgr. 9. gr. laganna. Skal niðurstaða nefndarinnar þar um liggja fyrir innan eins mánaðar frá því að slíkt erindi berst. Fyrirliggjandi beiðni í máli þessu var skýrlega lögð fram á nefndum lagagrundvelli og verður í samræmi við það tekin afstaða til þess hvort skúr sem reistur hefur verið á lóð Barðastaða 61 í Reykjavík sé háður byggingarleyfi. Aftur á móti liggur einnig fyrir að álitsbeiðandi vísar til ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 20. október 2025, um að

gera álitsbeiðanda að sækja um byggingarleyfi eða breyta því þannig að það uppfylli skilyrði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sem hinnar kærðu ákvörðunar og færir fram rök fyrir því að hún sé ólögmæt. Hefur úrskurðarnefndin stofnað kærúmal utan um það kæruefni, sbr. mál nr. UUA2512004, sem bíður úrlausnar nefndarinnar.

Fjallað er um byggingarleyfissskyldar framkvæmdir í 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga. Þar kemur fram að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr., eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, sbr. 3. mgr. Ráðherra getur í reglugerð kveðið á um að minniháttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli.

Í samræmi við framangreint er fjallað um minniháttar mannvirkjagerð sem er undanþegin byggingarheimild og -leyfi í gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Í 1. mgr. ákvæðisins segir að minniháttar mannvirki og framkvæmdir sem taldar eru upp í staflaðum a-f séu undanþegnar byggingarleyfi. Þær séu einnig undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. gr. 2.3.6., enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni. Samkvæmt f-lið greinarinnar eru þar á meðal smáhýsi sem séu að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Jafnframt kemur þar fram að sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þurfi samþykki eigenda þeirrar lóðar. Slík smáhýsi séu ekki ætluð til gistingar eða búsetu.

Fyrir liggur í máli þessu mæling borgaryfirvalda á skúr álitsbeiðanda og samkvæmt því er hann 18 m² að stærð. Virðist ekki vera ágreiningur um þá mælingu og verður hún því lögð til grundvallar. Er skúrinn þar með yfir stærðarviðmiði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð og af þeim sökum háður byggingarleyfi skv. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Tekið skal fram að með þeirri niðurstöðu hefur ekki verið tekin afstaða til lögmætis þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 20. október 2025 að gera álitsbeiðanda að sækja um byggingarleyfi eða breyta því þannig að það uppfylli skilyrði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Úrskurðarorð:

Skúr á lóð Barðastaða 61 í Reykjavík er háður byggingarleyfi samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Unnþór Jónsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)